

SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E.

# **INFORME DE VALORACIÓN GLOBAL DE LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE LAS OBRAS DE MEJORA DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y EVACUACIÓN DE LOS BLOQUES II Y V DEL COMPLEJO CAMPOS VELÁZQUEZ DE MADRID.**

DIRECCIÓN TÉCNICA DEL NEGOCIO INMOBILIARIO

**Código:** ST.INF.24.026

**Versión:** 1.0

**Fecha:** 27/06/2024

**Nivel:** PÚBLICO

## Elaboración

---

--

## Control de versiones

---

Versión	Fecha	Páginas	Descripción
1.0	27/junio/2024	10	Versión inicial

## Propiedad del documento

---

Este documento se acoge al amparo del Derecho a la Propiedad Intelectual, siendo de uso interno y exclusivo de SEPIDES. Quedan reservados todos los derechos inherentes a que ampara la Ley, así como los de traducción, reimpresión, transmisión por cualquier medio, reproducción en forma fotomecánica o en cualquier otra forma y almacenamiento en instalaciones de procesamiento de datos, aun cuando no se utilice más que parcialmente sin la autorización del autor de la obra (SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E.)

## ÍNDICE

---

1	ANTECEDENTES.....	4
2	NECESIDAD.....	5
3	CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	5
4	VALORACIÓN DE CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE.....	7
5	VALORACIÓN GLOBAL DE LA OFERTA.....	9
6	CONCLUSIONES.....	9

## 1 ANTECEDENTES

---

Para el CONTRATO DE LAS OBRAS DE MEJORA DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y EVACUACIÓN DE LOS BLOQUES II Y V DEL COMPLEJO CAMPOS VELÁZQUEZ DE MADRID se está llevando a cabo una licitación por procedimiento abierto.

El pasado 12 de junio de 2024, la secretaria de la Mesa de Contratación designada en el expediente ST.INF-IIE-24.005 dio traslado al técnico firmante de este informe de las proposiciones contenidas en el sobre nº2, solicitando la elaboración de un informe de valoración conforme a la ponderación de los criterios sometidos a juicio de valor previstos en el anexo XI del PCAP.

Dichas proposiciones corresponden a las siguientes empresas:

- PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.
- APAREJADORES CONSTRUCTORES, S.A. (ACONSSA)
- CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS, S.L.U.

Una vez estudiada la documentación contenida en el sobre 2 de cada una de las citadas empresas, estas quedaron, de acuerdo con lo dispuesto en el pliego, encuadradas en dos intervalos:

Ofertas con calidad inaceptable: aquellas cuya puntuación de los criterios cualitativos resultó inferior a 24 puntos:

- APAREJADORES CONSTRUCTORES, S.A. (ACONSSA)

Ofertas con calidad suficiente: aquellas cuya puntuación de los criterios cualitativos resultó superior o igual a 24 puntos:

- PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.
- CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS, S.L.U.

Las puntuaciones obtenidas por estas empresas en los criterios sometidos a juicio de valor se detallan y justifican en el informe de fecha 20 de junio de 2024, redactado al efecto, siendo las de las dos empresas que pasan a la siguiente fase las siguientes:

PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.	29,50
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS, S.L.U.	24

El día 25 de junio de 2024 se procedió a la apertura del sobre 3 con la parte de las ofertas cuyos criterios de evaluación son automáticos, siendo el objeto de este informe evaluar su contenido y obtener la puntuación global.

## **2 NECESIDAD**

---

Se redacta este informe de valoración global para elevarlo a la Mesa de Contratación, competente para la valoración de las ofertas.

## **3 CRITERIOS DE VALORACIÓN**

---

La forma de valoración de criterios evaluables automáticamente se establece en el Anexo XII del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, y es la siguiente:

### **1. GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL: 3 PUNTOS**

*Se obtendrán 3 puntos por el compromiso de incorporar al equipo de obra, para la gestión de las condiciones especiales de ejecución que se detallan en el Anexo XIII, a un técnico con título de auditor, evaluador, consultor o equivalente, que habilite para certificar edificios en materia de sostenibilidad, emitido por una entidad de certificación medioambiental (GBCe, BREEAM, LEED, VERDE o similar). Deberá acreditarse con copia del título correspondiente, detallándose además (en caso de que no figure en el propio título) el nombre del curso que ha llevado a su obtención, su duración, su contenido y la entidad emisora del mismo.*

*El técnico propuesto podrá ser (aunque no es indispensable) alguna de las personas relacionadas en el Anexo VI (Adscripción de Medios), en caso de que disponga de la titulación exigida.*

### **2. OFERTA ECONÓMICA: 49 PUNTOS**

*El precio se puntúa de forma creciente a mayor baja sobre el precio de licitación del contrato. Se aplica una regla de tres en relación con la mayor de las bajas a fin de respetar la asignación de puntos respecto de la proporción entre las bajas relativas.*

*Para la valoración de las ofertas económicas, se procederá de la siguiente forma:*

- *Ofertas sin baja sobre el precio de licitación: 0 puntos.*
- *Oferta con el menor coste de entre las presentadas: 49 puntos. Si más de una oferta coincide en este importe, todas las coincidentes obtendrán 49 puntos.*
- *Para el resto de ofertas se calculará la puntuación con arreglo al porcentaje de sobre coste en relación con la oferta más baja, de acuerdo con la siguiente fórmula:*

*Puntuación de la oferta = 49\* (1-[(Porcentaje baja máxima-Porcentaje baja oferta)/50])*

- *Cuando el valor de la puntuación de una oferta sea negativo se otorgarán 0 puntos.*

*La puntuación de la oferta económica se redondeará al segundo decimal.*

### **3. PARÁMETROS PARA DETERMINAR EL CARÁCTER ANORMALMENTE BAJO DE LA OFERTA**

*A efectos de determinar las bajas anormalmente bajas o desproporcionadas se calculará la media de los porcentajes de baja de las ofertas presentadas, considerándose anormalmente baja aquella oferta cuyo porcentaje de baja sea superior en más de 10 puntos porcentuales sobre la media ( $B_{ab}=B_{med}+10$ ). Si concurrese un único ofertante, se considerará que su oferta es anormalmente baja cuando el porcentaje de baja de su oferta, respecto del presupuesto base de licitación, exceda del 30% ( $B_{ab}>30$ ).*

*Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.*

*En el caso de que alguna oferta presente valores anormales o desproporcionados se seguirá el procedimiento definido en el Pliego de Cláusulas Administrativas que rige el procedimiento de contratación.*

#### **4 VALORACIÓN DE CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE**

Una vez abierto el sobre 3 de cada una de las dos empresas cuya puntuación en los criterios cualitativos resultó superior o igual a 24 puntos, se ha realizado la valoración de los criterios evaluables automáticamente, teniendo en cuenta lo establecido en el Anexo XII del PCAP.

##### **GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Ambas empresas expresan el compromiso de incorporar al equipo de obra a un técnico con título de auditor, evaluador, consultor o equivalente, que habilite para certificar edificios en materia de sostenibilidad, emitido por una entidad de certificación medioambiental.

Puesto que en PCAP se indica que este compromiso deberá acreditarse con copia del título correspondiente, detallándose además (en caso de que no figure en el propio título) el nombre del curso que ha llevado a su obtención, su duración, su contenido y la entidad emisora del mismo, se pasa a continuación a examinar la documentación aportada por cada una de las dos empresas.

PROFORMA aporta certificados VERDE, LEED y BEEAM, este último con vigencia hasta 14/07/2025, por lo que se considera adecuadamente acreditada la habilitación para certificar edificios en materia de sostenibilidad de la persona que se propone.

CITANIAS aporta únicamente certificado BEEAM, pero este caducó en fecha 29/10/2022. Se ha consultado (como se indica en el propio certificado) el listado oficial de asesores, en [www.breeam.es](http://www.breeam.es), comprobando que la persona propuesta no figura en el mismo, por lo que no se puede considerar acreditado que esté habilitada para certificar edificios en materia de sostenibilidad.

En consecuencia con lo arriba expuesto, se procede a puntuar este apartado según se refleja en el siguiente cuadro:

	Expresa compromiso	Lo acredita adecuadamente	PUNTUACIÓN GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL
PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.	SÍ	SÍ	3
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS, S.L.U.	SÍ	No	0

## OFERTA ECONÓMICA

Las ofertas económicas presentadas son las que se reflejan en el cuadro siguiente:

	OFERTA ECONÓMICA (€, IVA excluido)	BAJA PORCENTUAL (sobre 1.982.125,16 €)
PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.	1.656.065,57	16,45%
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS, S.L.U.	1.788.471,53	9,77%

Se determina en primer lugar la baja media, que resulta ser del 13,11%. Como ninguna de las ofertas representa una baja superior en 10 puntos porcentuales a la baja media, se concluye que ninguna de ellas presenta valores anormales o desproporcionados.

Siguiendo el procedimiento establecido en el pliego, se realiza la valoración de este apartado, otorgando 49 puntos a la oferta que ha efectuado la baja mayor y puntuando a la otra de acuerdo con la siguiente fórmula:

Puntuación de la oferta =  $49 * (1 - [(Porcentaje\ baja\ máxima - Porcentaje\ baja\ oferta) / 50])$

	PUNTUACIÓN OFERTA ECONÓMICA
PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.	49,00
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS, S.L.U.	42,45

## TOTAL CRITEROS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE

Se calcula a continuación la puntuación conjunta del total de los criterios evaluables automáticamente, contenidos en el sobre 3, lo que se refleja en la siguiente tabla:



	<b>PROFORMA</b>	<b>CITANIAS</b>
GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL	3,00	0,00
OFERTA ECONÓMICA	49,00	42,45
<b>TOTAL SOBRE 3</b>	<b>52,00</b>	<b>42,45</b>

## **5 VALORACIÓN GLOBAL DE LA OFERTA**

---

Finalmente, se obtiene la puntuación global de cada una de las ofertas, calculada sumando las puntuaciones obtenidas en los sobres 2 y 3, según se puede ver en el siguiente cuadro:

	<b>PROFORMA</b>	<b>CITANIAS</b>
CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR (sobre 2)	29,50	24,00
CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE (sobre3)	52,00	42,45
<b>VALORACIÓN GLOBAL</b>	<b>81,50</b>	<b>66,45</b>

## **6 CONCLUSIONES**

---

Se informa a la Mesa de Contratación de las puntuaciones totales obtenidas por las empresas en las respectivas propuestas presentadas en el sobre 3 (criterios evaluables automáticamente), según la valoración efectuada, ordenadas de mayor a menor puntuación obtenida:

	<b>PROFORMA</b>	<b>CITANIAS</b>
CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE (sobre3)	52,00	42,45

Asimismo, se informa sobre las puntuaciones obtenidas como valoración global, igualmente ordenadas de mayor a menor puntuación obtenida:

	<b>PROFORMA</b>	<b>CITANIAS</b>
VALORACIÓN GLOBAL	81,50	66,45

Se traslada a la Mesa de Contratación, a los efectos oportunos, que la empresa que ha obtenido la mayor puntuación es **PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.**, con una oferta económica de **1.656.065,57 €**, que supone una baja del 16,45% respecto al presupuesto base de licitación.